

Territoire Sud-Ouest



CAHIER COMMUNAL DE SAINT-JEAN-DE-BOISEAU



**DOCUMENT
RÉGLEMENTAIRE**



tome 6

LE RÔLE DU CAHIER COMMUNAL

Le cahier communal, la synthèse des choix réglementaires traduits à l'échelle communale

Le cahier communal, qui alimente le tome 6 du rapport de présentation complète, à l'échelle de la commune, la justification des principales dispositions réglementaires exposée dans le tome 3 du rapport de présentation du PLUm élaboré à l'échelle de la métropole.

Il a pour objectif de rendre plus lisibles les dispositions du PLUm à l'échelle communale et, en exposant les objectifs réglementaires retenus pour chaque quartier ou secteur de la commune, de participer à la justification des choix réglementaires, qui découlent du PADD.

Ainsi :

- Il expose un portrait communal synthétique mettant en avant les chiffres-clés et les éléments les plus caractéristiques de la commune ;
- Il rappelle les enjeux de la commune au regard du PADD ;
- Il présente la carte de synthèse du zonage à l'échelle de la commune et le tableau synthétique des surfaces par grandes familles de zone ;
- Puis il expose pour chaque tissu, quartier ou secteur de la commune, les enjeux de développement ou de préservation (*Description du site*), les objectifs réglementaires visés qui expriment les intentions d'urbanisme et d'aménagement traduisant les orientations du PADD (*Objectifs réglementaires*) et justifiant l'application territoriale des dispositions réglementaires retenues pour atteindre ces objectifs (*Présentation synthétique des outils réglementaires*).

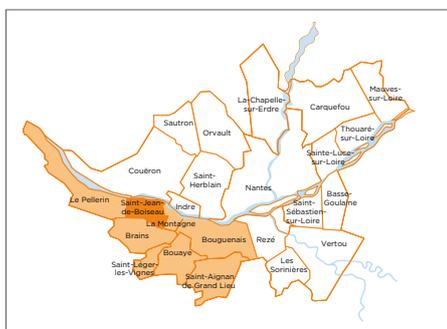
SOMMAIRE

1 / PORTRAIT COMMUNAL	5
Présentation générale de la commune de Saint-Jean-de-Boiseau	5
Organisation générale de la commune.....	6
La commune en quelques chiffres	7
Enjeux de la commune au regard des orientations du PADD.....	8
2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE	
DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES	10
Zonage simplifié	10
Espaces naturels et forestiers.....	12
Espaces agricoles.....	18
Espaces urbanisés mixtes	22
Espaces dédiés aux activités économiques	30
Espaces dédiés aux équipements	32
Zones d'extensions urbaines futures.....	36

Le pictogramme  renvoie vers la pièce n°3-2 consacrée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUm.

1 / PORTRAIT COMMUNAL

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-BOISEAU



Commune de la deuxième couronne de la métropole, Saint-Jean-de-Boiseau est située en bord de Loire au sud-ouest de Nantes. L'urbanisation s'est principalement développée entre l'espace ligérien et le plateau agricole, le bourg occupe le centre du territoire communal. Cette croissance urbaine a abouti à une occupation des sols assez étendue, avec la présence de hameaux de très grandes tailles (Boiseau, La Télindière).

Saint-Jean-de-Boiseau est longée sur sa limite sud par la RD723, axe routier majeur reliant Nantes à la côte Atlantique.

Saint-Jean-de-Boiseau s'est progressivement développée à partir d'une économie rurale et agricole avec des terres gagnées sur la Loire.

Au XVIII^e, Saint-Jean-de-Boiseau commence à accueillir de plus en plus d'ouvriers avec la création des fonderies royales de canons à Indret, sur les rives sud de la Loire. Ces activités industrielles attirent une nouvelle population ouvrière qui se regroupe pour former un village indépendant, qui a conduit en 1877 à une scission du territoire avec la création de la commune de La Montagne.

L'urbanisation de la commune s'est ensuite développée à partir de 3 noyaux : Saint-Jean, Boiseau et La Télindière. L'ensemble de ces espaces urbanisés est en relation avec la Loire et ses zones humides.

Sur le territoire communal, les espaces naturels occupent une place très importante à l'image du secteur sud-ouest.

Trois unités paysagères sont identifiées :

- L'espace ligérien qui occupe plus de la moitié des espaces naturels avec l'île Pivin et les boires du fleuve ;

- Les coteaux, lieu de l'urbanisation la plus ancienne, avec le bourg au centre de la commune et les hameaux de Boiseau et La Télindière ;

- Un plateau vallonné et en partie boisé où quelques hameaux de moindre importance se dispersent sur un territoire empreint d'une forte vocation agricole.

L'ancienne RD58, positionnée sur le plateau, joue un rôle structurant dans les échanges entre les différents lieux d'habitat de la commune et avec les communes voisines, Le Pellerin à l'ouest et La Montagne à l'est. Axe historique des déplacements en bordure de Loire, cette voie a servi de support à l'étalement urbain. Ce mode d'urbanisation linéaire rend difficile l'affirmation d'une centralité urbaine et constitue un handicap pour la vitalité des activités commerciales et de services en centre-bourg.

Des actions fortes en matière d'habitat (La Noë et Les Pierres Blanches), d'équipements et d'espaces publics tendent à modifier cette forme d'urbanisation linéaire.

Le bourg affiche aujourd'hui un rôle fédérateur d'espaces urbanisés et

regroupe commerces, services et équipements publics.

Les habitants de Saint-Jean-de-Boiseau bénéficient d'un bon niveau d'équipements que la collectivité veille à maintenir vu l'accroissement de la population.

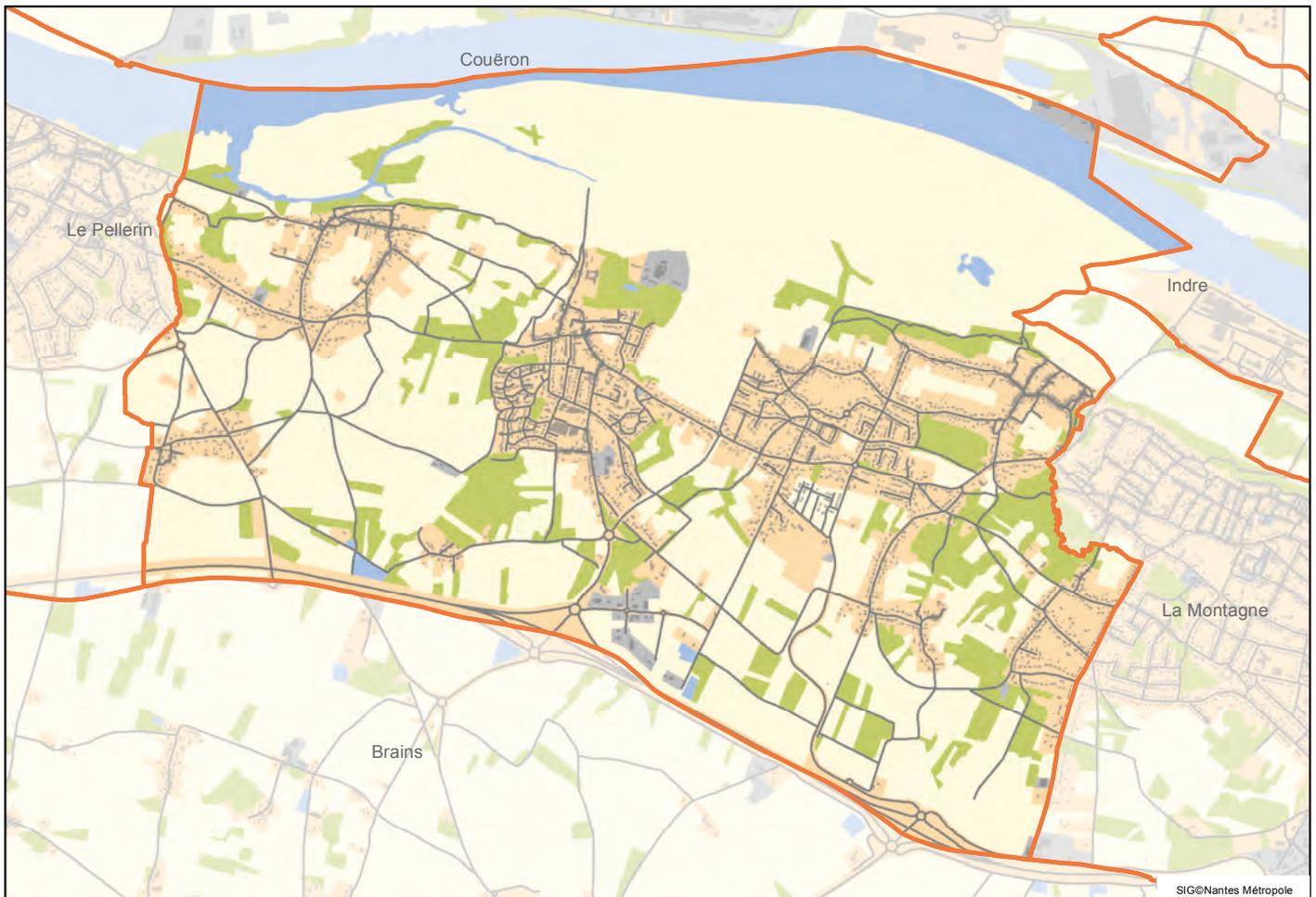
Boiseau et La Télindière ont préservé leur identité et leur fonction recentrées sur l'habitat. Cette identité a pu être préservée du fait de l'affirmation de coupures vertes fortes entre le bourg de Saint-Jean et La Télindière d'une part et entre le bourg et Boiseau d'autre part.

La zone d'activités du Landas située au sud le long de la RD723, vient compléter le développement urbain de la commune.

À la sortie du bourg à proximité de la RD723 et de la zone d'activités du Landas, le pôle funéraire, constitué d'un cimetière paysager métropolitain, et d'un crematorium, est un équipement d'intérêt intercommunal.

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE



1 / PORTRAIT COMMUNAL

LA COMMUNE EN QUELQUES CHIFFRES	SAINT-JEAN-DE-BOISEAU	MÉTROPOLE
Superficie en km ²	11,4	534,4
Démographie		
Population	5 508	619 240
Taux de variation annuel (2009-2014)	2,2 %	1,2 %
dû au solde naturel	0,7 %	0,6 %
dû au solde migratoire apparent	1,5 %	0,6 %
Taux de natalité	13,3 ‰	11,9 ‰
Part des moins de 20 ans	29,8 %	26,67 %
Part des 75 ans et plus	6,4 %	7,31 %
Ménages et familles		
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,6	2,1
Part des ménages d'une personne	20,3 %	42,1 %
Emploi et activité		
Nombre d'emplois	626	335 200
Taux de variation annuel moyen (2009-2014)	2,4 %	1,2 %
Actifs ayant un emploi	2 429	263 834
Part des actifs ayant un emploi sur place	12,2 %	-
Taux d'activité des 15 à 64 ans	76,2 %	73,1 %
Nombre d'établissements	304	62 220
Part des emplois dans l'industrie en 2015	1,9 %	9,3 %
Part des emplois dans le commerce et les services en 2015	24,5 %	53,7 %
Revenus des ménages fiscaux		
Nombre de ménages fiscaux	2 066	265 966
Part des ménages fiscaux imposés	63,2 %	62,3 %
Médiane du revenu disponible par unité de consommation par an* (en euros)	21 777	21 847
Logement		
Nombre de logements	2 175	315 793
Part des maisons	92,6 %	41,60 %
Nombre de résidences principales	2 058	291 161
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	82,4 %	51,8 %
Taille moyenne des logements individuels (en m ²)	92	103
Taille moyenne des logements collectifs (en m ²)	58	57
Taux des logements locatifs sociaux en 2016	13,4 %	21,7 %
Sources : INSEE 2014 - FILOCOM 2013 - AURAN 2015 - Nantes Métropole Direction de l'Habitat		
Nota : Tous les chiffres relèvent de l'année 2014 sauf indication contraire.		
* La médiane est la valeur du revenu fiscal partageant la population en deux groupes de tailles strictement égales : la moitié de la population gagne plus de ce seuil et l'autre moitié, moins.		

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ENJEUX DE LA COMMUNE AU REGARD DES ORIENTATIONS DU PADD

Le développement de la commune de Saint-Jean-de-Boiseau participera aux besoins générés par le dynamisme du pôle Sud-Ouest notamment en termes de production de logements et d'accueil de population. Il s'effectuera principalement en renouvellement urbain dans la centralité ou en continuité de l'enveloppe urbaine. Ce développement n'aura ainsi qu'un impact mesuré sur les espaces agro-naturels. Le projet de territoire portera également sur la préservation des réservoirs et corridors de biodiversité, ainsi que sur la valorisation des cours d'eau.

En effet, **le territoire est fortement marqué par la Loire qui borde la commune au nord**. Le lit majeur de la Loire forme au niveau de la commune une terrasse alluviale submersible lors des fortes crues : l'île Pivin. La plaine alluviale est traversée par la Petite Rivière, ancien bras de Loire. Trois autres ruisseaux traversent le plateau et le coteau, du sud au nord pour se jeter dans la Loire :

- **Le ruisseau du Surchaud**, en limite ouest, marquant la limite avec la commune du Pellerin ;
- **Le ruisseau des Ondains**, au centre du territoire, prenant sa source à La Prunière et s'écoulant vers le nord ;
- **Le ruisseau des Fous** et sa profonde vallée, à l'est, séparant Boiseau de La Montagne.

Le nord ouest de la commune accueille des roselières, vasières et boisements alluviaux typiques des zones humides des bords de Loire.

Plus à l'ouest, on retrouve un ensemble de prairies humides inondables naturelles. Elles remplissent des fonctions importantes en termes de gestion hydraulique, écologique et paysagère.

La commune de Saint-Jean-de-Boiseau est caractérisée par la présence du réservoir de biodiversité de la « Loire et abords ». Plusieurs corridors permettent de relier la Loire avec le lac de Grand-Lieu, à l'est et à l'ouest à travers des habitats relais situés sur le territoire de Brains et du Pellerin.

La nature est également présente à proximité ou au sein de l'espace urbanisé. Malgré l'étendue des zones urbaines, **plusieurs espaces naturels ont été préservés au cœur de ces différentes entités urbaines ou entre elles**. Ils forment des coupures vertes ou des espaces de ressourcement dont la proximité immédiate est fortement appréciée des habitants. Comme à La Montagne, Saint-Jean-de-Boiseau accueille une boucle pédestre et une station jardin dans le cadre du projet du pôle métropolitain Eau et Paysages, elle se situe au niveau du Château du Pé.

Le projet de territoire vise par ailleurs à poursuivre la création d'emplois à l'horizon 2030.

Sur la commune de Saint-Jean-de-Boiseau, l'activité économique est fortement liée à la présence de l'agriculture qui occupe une grande partie du territoire communal. Consciente des difficultés de l'activité agricole, la commune mène depuis plusieurs années **une politique affirmée de reconquête des espaces délaissés par une diversification des productions** (par exemple avec le maraîchage sur le plateau des Gras).

La zone d'activité du Landas sera en outre confirmée comme site d'activités de proximité.

Afin de répondre à l'objectif de réduction de la consommation des espaces agro-naturels, tout en répondant aux objectifs de production de logements,

le développement urbain de la commune sera priorisé dans la centralité ou en continuité de l'enveloppe urbaine.

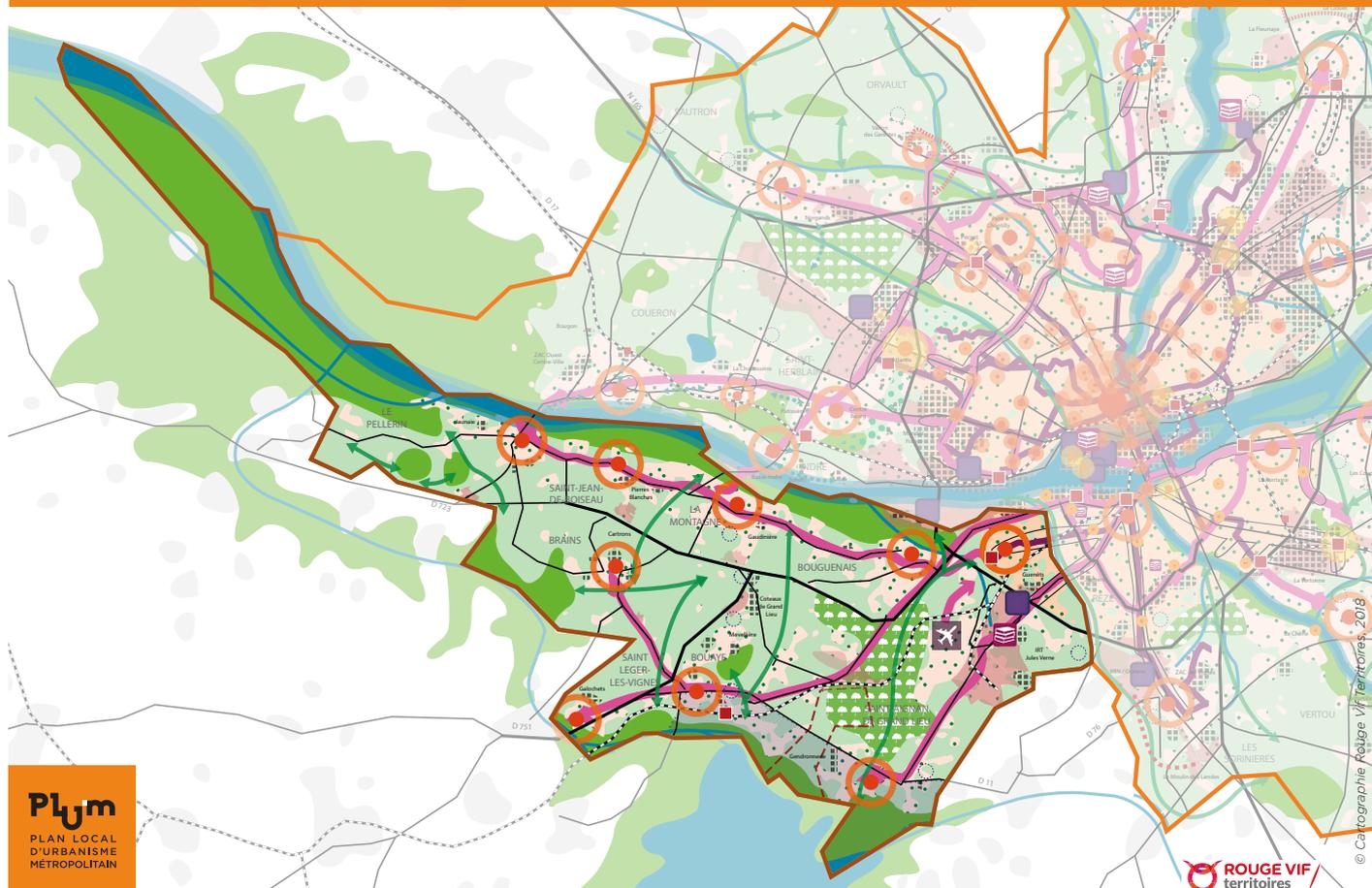
À partir du début des années 70, entre les deux noyaux historiques (le vieux bourg, articulé autour de l'église, au nord, et au sud, l'ancien hameau au Landas), s'est constitué, en lien avec le développement des commerces, services et équipements, un tissu pavillonnaire, qui présente aujourd'hui des signes de mutabilité. **Les projets devront veiller à préserver la qualité du cadre de vie des habitants et à renforcer l'attractivité du bourg.**

Le principal site potentiel de renforcement de la centralité, **Le Verger**, se situe au contact même de la vie du cœur de bourg, permettant d'aller à pied vers les commerces et services de proximité. Son urbanisation contribuera à conforter le bourg dans ses fonctions d'habitat, de commerces, d'équipements publics.

Les secteurs de La **Prinzé Ouest** et des **Pierres Blanches 2** sont également identifiés comme des secteurs potentiels de développement de l'urbanisation destinés à anticiper les besoins futurs dans une logique de renforcement de la continuité urbaine. Ils pourront accueillir, dans un avenir un peu plus lointain, de nouveaux habitants dans un cadre de vie de qualité.

Enfin concernant l'organisation d'un réseau maillé pour toutes les mobilités, il s'agit pour Saint-Jean-de-Boiseau de **rendre plus performante la ligne express qui relie les bourgs de bord de Loire au pôle d'échanges multimodal de La Gréneraie**. Cela s'accompagnera par la **poursuite du développement de liaisons modes actifs sécurisées** vers les différentes zones d'habitat, tout en assurant leurs connexions afin d'optimiser leur fréquentation et leur efficacité.

SPATIALISATION DU PROJET MÉTROPOLITAIN À L'HORIZON 2030 / SUD-OUEST



© Cartographie Feuille Vif Territoires, 2018

Dessiner la métropole nature

- Valoriser les cours d'eau
- Protéger et développer les espaces agricoles, naturels et forestiers
- Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité
- Préserver et restaurer les corridors écologiques
- Accompagner les projets de forêt urbaine
- Développer la nature en ville

Rendre possible la mise en oeuvre des projets économiques d'envergure métropolitaine porteurs d'emplois

- Assurer la réalisation des grands projets structurants
- Inscrire les sites universitaires dans la dynamique métropolitaine
- Renforcer les sites d'activités existants dont le socle industriel et logistique

Organiser la métropole rapprochée

Développer une métropole compacte, mixte et active
Prioriser le développement et le renouvellement urbain dans les centralités

- Renforcer les centralités communales et centralités de quartiers
- Favoriser l'émergence de nouvelles centralités communales et de quartier

Prioriser le développement et le renouvellement urbain dans les corridors des axes de mobilités structurants

Accompagner la dynamique urbaine

- Projets de renouvellement, projets en cours et zones d'extension
- Anticiper les besoins futurs

Prendre en compte la loi Littoral

- Espaces proches du rivage
- Coupures d'urbanisation

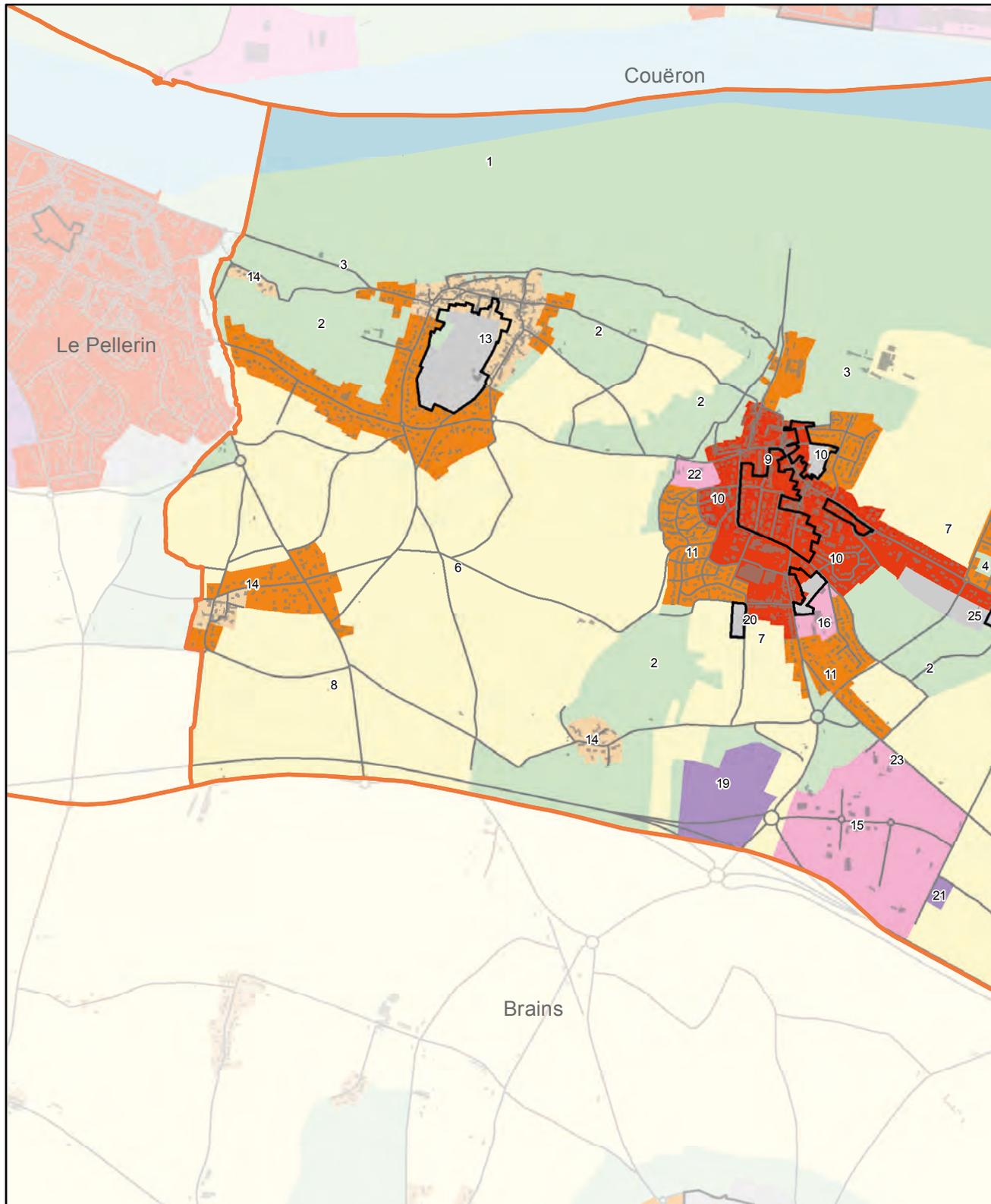
Organiser un réseau maillé pour toutes les mobilités

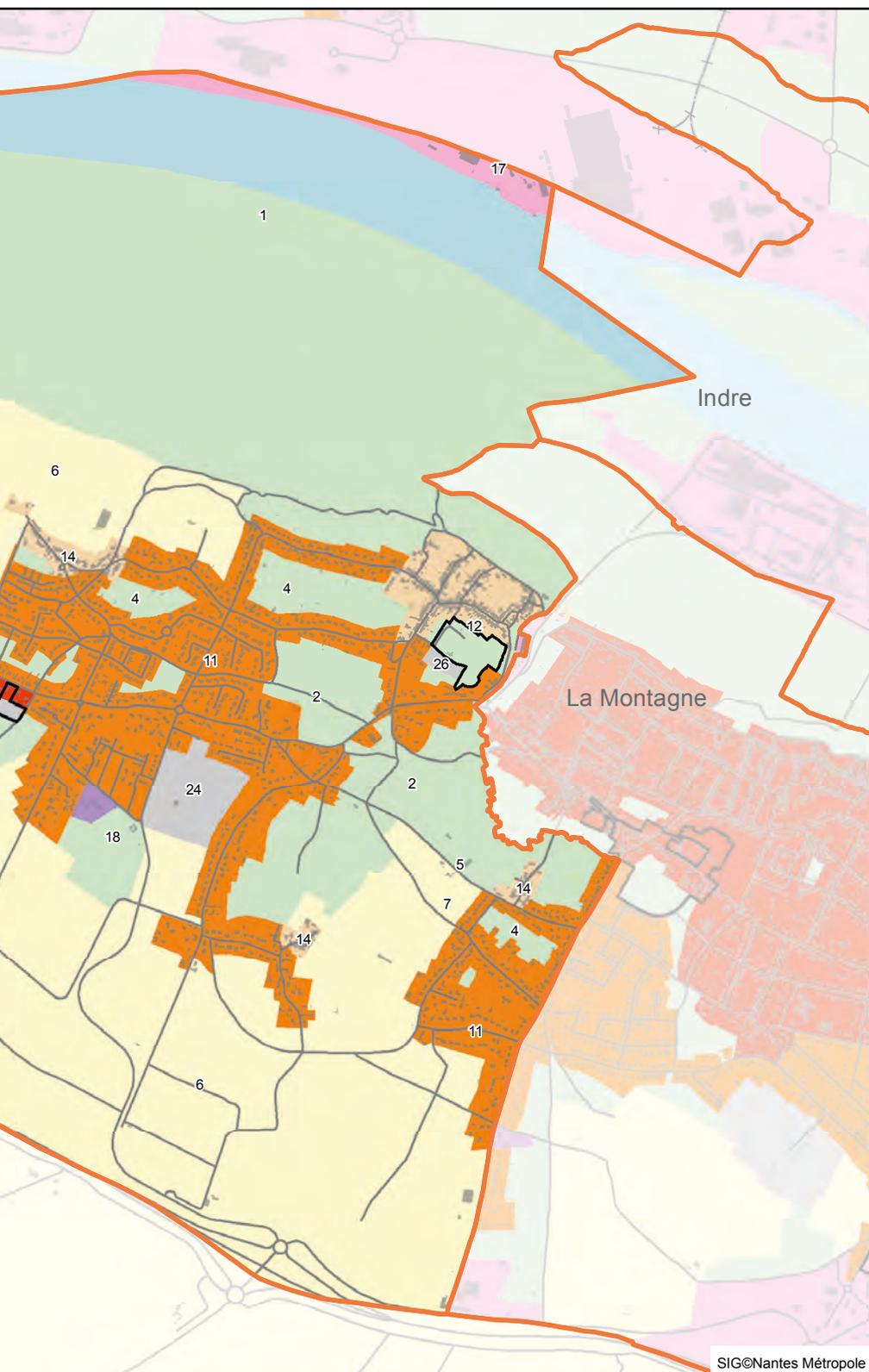
- Conforter le réseau de transports collectifs existants
- Développer le réseau de transports collectifs structurants
- Valoriser les pôles d'échanges multimodaux support de développement urbain
- Compléter le réseau de voiries

Extrait du PADD

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONAGE SIMPLIFIÉ





Zonages	Superficie (Ha)
 Zone A	395
 Zone N (hors Ne)	430
 Secteur Ne	69
 Zone UE	33
 Zone US	10
 Secteur UMe	26
 Secteur UMd	139
 Secteurs UMA et UMc	31
 Secteur UMb	0
 Zone AU	17
 Périmètre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	
 Voie ferrée	
 Limite de commune	

Les numéros de la carte illustrent, de manière non exhaustive, les secteurs numérotés dans les pages suivantes

SIG@Nantes Métropole

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Pour rappel, il s'agit ici de justifier l'**application territoriale** des principales dispositions réglementaires retenues localement au regard des enjeux de chaque site et des intentions d'aménagement. La justification des règles à proprement parler associées aux zonages et aux outils graphiques est développée, à l'échelle de la métropole, dans le rapport de présentation (tome 3).

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

1. La Loire et sa vallée



Le Pré Carré

La Loire borde la partie nord du territoire communal et l'inonde régulièrement. Son lit majeur repose sur une emprise qui s'étend plus ou moins jusqu'au pied du coteau.

Directement en contact avec le fleuve, s'étendent de vastes espaces de prairies basses au relief peu accidenté, correspondant au lit majeur. Cet espace est identifié au titre de différents inventaires et protections: ZNIEFF, ZICO, Natura 2000, ZPS... Le site est en outre identifié au titre de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire comme un espace naturel et paysage d'intérêt exceptionnel.

D'un point de vue paysager, la typicité des espaces ligériens est remarquable. Le régime des marées, à l'origine d'un fonctionnement hydraulique inondant régulièrement la vallée, a permis la mise en place de roselières et de prairies inondables ouvertes sur le fleuve, parcourues par un bocage très lâche.

L'ensemble de cet espace est maillé par de nombreux canaux en interconnexion, reliés à La Loire. Espace représentatif des paysages de Loire, la zone des étiers représente un paysage aux forts intérêts.

À noter la présence de diverses plantes rares dont plusieurs protégées, comme l'angélique des estuaires et le scirpe triquètre en bordure de Loire, la gratiole officinale et le trèfle de Micheli sur les prairies.

Cet ensemble constitue l'une des destinations de promenades étudiées dans le projet « Eau et paysages ».

2. Les espaces naturels constitutifs de coupure d'urbanisation



Bethleem

Saint-Jean-de-Boiseau comprend de nombreux espaces à protéger en raison de la qualité des sites et des milieux naturels. Boisées, cultivées ou pâturées, ces entités naturelles forment des coupures vertes entre les différentes zones urbanisées de la commune.

L'entrée Est à Saint-Jean-de-Boiseau à partir de La Montagne sur la VM58, présente une courte rupture dans le tissu bâti, matérialisée par la coupure naturelle du ruisseau des Fous, constituant un couloir écologique important à préserver. L'autre accès au bourg par l'ouest à partir du Pellerin présente également une rupture dans la continuité bâtie, assurée par la coulée verte du ruisseau des Ondains.

Par ailleurs, à l'ouest, entre La Télindière et le bourg, la présence des espaces naturels encadrant le chapelle de Bethléem (classée à l'inventaire des Monuments Historiques) permet de maintenir une rupture urbaine plus franche qu'entre Boisseau et le bourg.

.../...

Aux outils réglementaires identifiés ici pour répondre à des spécificités locales, s'ajoutent également les dispositions réglementaires transversales et métropolitaines justifiées dans le tome 3 et faisant l'objet de documents dédiés (les 4 OAP thématiques, le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale, le plan des normes de stationnement, les plans cycle de l'eau) ; et le cas échéant, les dispositions règlementaires émanant des annexes du PLUm.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Identifier la Loire comme espace en eau navigable dont l'usage est à conserver et/ou à développer
- Préserver et permettre la gestion des espaces naturels remarquables d'intérêt supra-métropolitain, constitutifs de réservoirs de biodiversité fonctionnels, tel que le réservoir de la « Loire et abords »
- Préserver et restaurer les corridors écologiques permettant la « connexion entre le lac de Grand-Lieu, les marais de l'Acheneau et la Loire »
- Mettre en réseau les espaces naturels remarquables de la commune en lien avec les ensembles naturels et paysagers remarquables des communes riveraines
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Faciliter l'accès à la Loire pour les marcheurs

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Ne
- Zonage N - secteur Ns
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Boisé Classé notamment sur les boisements au pied du coteau au niveau de la Rigaudière
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides des bords de Loire, identifiées comme d'importance majeure dans l'Observatoire National des Zones Humides
- Emplacements réservés pour liaisons modes actifs: n° 5-1 - la Petite Rivière, n°5-4 - Le Pré Carré...

- Préserver les espaces naturels, notamment forestiers
- Préserver et restaurer les corridors écologiques permettant la « connexion entre le lac de Grand-Lieu, les marais de l'Acheneau et la Loire »
- Mettre en réseau les espaces naturels de la commune en lien avec les ensembles naturels et paysagers des communes riveraines
- Permettre la gestion et l'usage régulé des milieux naturels en prévoyant une souplesse de gestion pour les boisements
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Faciliter les conditions de promenade pour les marcheurs
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'ils témoignent de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers

- Zonage N - secteur Nn
- Zonage N - secteur Nf
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Boisé Classé notamment sur les boisements accompagnant le vallon des ruisseaux des Affilés et des Ondains, le boisement des Fous, de la Prunière...
- Espace Paysager à Protéger sur les boisements au sud de La Prinzé, au Landreau...
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides dans les vallons du ruisseau des Affilés, des Ondains, de l'Etier, des Fous, au sud de la Prinzé...
- Patrimoine bâti: le Moulin Hardy

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

.../...

La commune dispose en outre de deux espaces boisés significatifs : le Bois des Fous et les coteaux boisés du vallon des Ondains. D'autres espaces boisés, plus modestes (la Prunière, Le Bois des Charreaux, le Landreau...) marquent également des coupures d'urbanisation et participent à la constitution d'un réseau d'intérêt écologique et paysager. Malgré leur taille, ces boisements peuvent présenter un intérêt écologique non négligeable comme zone refuge dans un contexte urbanisé (présence de la Genette, mammifère protégé sensible au dérangement, sur les coteaux ligériens, nidification possible de rapaces forestiers comme la Bondrée apivore, oiseau protégé d'intérêt européen).

On retrouve enfin plusieurs espaces naturels préservés sur les coteaux de Loire, à l'ouest du plateau des Gras, à la Cruaudière, au Vieux Four, à La Prunière et au sud de La Prinzé... Ils sont souvent en lien avec des cours d'eau et les zones humides qui les bordent.

3. Les espaces de découverte de nature



Le Château du Pé

Sain-Jean-de-Boiseau dispose d'un patrimoine naturel qui participe à la valorisation de la métropole en termes de loisirs de proximité. La commune, ainsi que la métropole, cherche, en effet, à favoriser la découverte des sites de qualité.

On retrouve ce type d'espace au sud du site de Bikini au niveau du hangar des civeliers, ainsi qu'autour du Château du Pé, qui est en partie identifié au titre de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire comme un espace naturel et paysage à fort intérêt patrimonial.

Le Château du Pé est, en outre, un élément patrimonial. Construit à l'emplacement d'un château féodal, il appartenait aux Bourrigans. Au XVII^e siècle, la famille de Martel devient propriétaire et fait construire le château actuel. Les bâtiments de la ferme attenante ainsi que la Tour du Pé, datant de 1830, participe à la qualité de l'ensemble exceptionnel que constitue le domaine du Pé.

4. Les espaces de nature en ville et de jardins



Les Hauts de la Perche

La commune souhaite préserver des secteurs « jardinés » d'une urbanisation future en second rideau. Ces zones de jardins participent à l'équilibre du territoire, constituant des poumons verts ou des espaces de transition entre urbanisation existante et urbanisation future.

Le secteur le plus conséquent est présent à La Perche, mais d'autres sont identifiés au sein des espaces urbanisés de la commune, notamment au niveau des Sables Rouges, de la rue du Mortier, ou de La Rochelle...

On y retrouve parfois quelques éléments du patrimoine local, tel que le Moulin des Hauts de la Perche.

En outre, Saint-Jean-de-Boiseau a veillé à compléter sa trame verte naturelle par des espaces verts épars au sein des quartiers d'habitat au fur et à mesure de leur développement, notamment à La Noë.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre le développement des espaces naturels d'équipements de loisirs de plein air et encourager leur découverte par les habitants
 - Compléter l'aménagement du parcours « Loire à vélo » afin de valoriser le potentiel touristique de la Loire
 - Préserver les espaces naturels remarquables d'intérêt supra-métropolitain, constitutifs de réservoirs de biodiversité fonctionnels, tel que le réservoir « Loire et abords »
 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
 - Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine afin qu'il témoigne de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers
-
- Permettre le développement des espaces naturels d'équipements de loisirs de plein air et encourager leur découverte par les habitants
 - Compléter l'aménagement du parcours « Loire à vélo » afin de valoriser le potentiel touristique de la Loire
 - Préserver les espaces naturels remarquables d'intérêt supra-métropolitain, constitutifs de réservoirs de biodiversité fonctionnels, tel que le réservoir « Loire et abords »
 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
 - Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine afin qu'il témoigne de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers
-
- Préserver les espaces naturels et l'ambiance paysagère au sein des zones urbanisées, notamment les cœurs d'îlots
 - Permettre le confortement et le développement des espaces de nature en ville, notamment de jardins et les équipements ou constructions liés à cette activité
 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine afin qu'il témoigne de l'histoire locale, ainsi que d'usages particuliers
 - Assurer le maillage à l'échelle du quartier et conserver l'accès aux cœurs d'îlots

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Petit patrimoine bâti: le calvaire du plateau des Gras
- Emplacements réservés pour liaisons modes actifs: n°5-31 et n°5-34 le long du chemin des Charreaux et des Diligences, n°5-45 le long de la rue de l'Hommeau...

- Zonage N - secteur NI
- Espace Boisé Classé sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Boisé Classé sur les boisements du château du Pé
- Espace Paysager à Protéger sur la zone humide dans le vallon du ruisseau du Pé
- Patrimoine bâti: le château du Pé, le pavillon d'entrée, la ferme et les dépendances
- Emplacement réservé pour liaisons modes actifs: n° 5-8 - La Rivière

- Zonage N - secteur NI
- Patrimoine bâti: le moulin des Hauts de la Perche
- Emplacements réservés pour liaisons modes actifs et accès îlots: n°5-21 pour l'îlot de La Rochelle et n°5-19, n°5-22, n°5-27, n°5-29 pour l'îlot de la Perche...

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

5. L'Hommeau



L'Hommeau

Le territoire de Sain-Jean-de-Boiseau est très vaste avec une grande part en espaces naturels et agricoles.

Certaines constructions isolées accueillent des activités économiques. Il est souhaité les préserver compte tenu de l'usage et parfois des investissements réalisés par les entreprises afin de leur permettre de se maintenir en place.

Ce type de site de taille et de capacités d'accueil limitées a été inventorié Rue de l'Hommeau où se trouve une association d'insertion sur des activités de bâtiment et environnement.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les espaces naturels
- Permettre une adaptabilité des constructions isolées ayant d'autres usages que le logement et l'activité agricole
- Encadrer les possibilités d'extension dans les sites de taille et de capacités d'accueil limitées dans l'objectif de pérenniser l'activité tout en préservant les espaces naturels environnants

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N - secteur Ncl - sous-secteur Ncl1

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

6. Les coteaux et le plateau agricole



La Lirais

En 2016, la surface agricole exploitée sur Saint-Jean-de-Boiseau est de 368 hectares, ce qui représente 32 % de la surface totale communale. On compte 5 sièges d'exploitation et 6 productions différentes sur la commune. Le maraîchage, l'horticulture, l'élevage bovin et l'élevage d'escargots représentent chacun un siège d'exploitation. En surface, l'élevage bovin occupe la quasi-totalité des parcelles exploitées avec près de 348 hectares. Parmi les 5 exploitations recensées sur la commune, 3 commercialisent leur production en circuits courts, en totalité ou en partie sous la forme de vente directe.

L'agriculture boiséenne est historiquement marquée par la forte présence de l'élevage bovin, mais aussi ovin et équin. Elle s'ouvre à la diversification depuis quelques années (maraîchage, héliiculture...).

Le paysage agricole de la commune est composé d'une mosaïque de prairies permanentes ou temporaires et de cultures, sur un plateau surplombant la Loire et qui occupe environ la moitié du territoire communal.

Ces formations herbacées, dominées par les Joncs, les cypéracées et les graminées, nécessitent un entretien par fauche ou pâturage afin de maintenir les communautés végétales présentes. On note une grande diversité de milieux dans la catégorie prairie humide: à l'ouest de la commune, on trouve notamment des prairies humides dites mésohygrophiles, et à l'est, sont plus présentes les prairies humides réensemencées ou zones mésohygrophiles mises en culture. Elles sont ponctuellement accompagnées de bois humides.

Les éléments verticaux, représentés par un réseau bocager omniprésent et localement dense, animent et donnent vie à ce paysage. Ils assurent de plus des transitions visuelles, en constituant un réseau reliant des bosquets de qualité paysagère intéressante.

Le maintien de l'activité agricole constitue un enjeu majeur pour la commune, tant d'un point de vue économique et humain, qu'en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages. Le devenir des espaces agricoles ainsi que le risque de déprise s'est stabilisé depuis quelques années. Néanmoins, compte tenu de l'importance de l'espace agricole, le travail de veille et de remise en culture doit être poursuivi.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Garantir la pérennité de l'activité agricole tant d'un point de vue économique et humain, qu'en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages
- Permettre la pérennisation des sièges d'exploitation existants et le développement de nouveaux sièges par des installations
- Préserver les espaces agricoles en évitant le mitage et en contenant les hameaux
- Préserver et restaurer le corridor écologique permettant la « Connexion entre le lac de Grand-Lieu, les marais de l'Acheneau et la Loire » via la zone agricole
- Mettre en réseau les espaces cultivés de la commune en lien avec les ensembles agricoles de Brains et du Pellerin
- Préserver les fonctionnalités agricoles des coupures vertes identifiées dans le SCOT le long de la RD723 de part et d'autre du Landas
- Permettre la gestion et l'usage régulé des milieux naturels en prévoyant une souplesse de gestion pour les boisements
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Améliorer le maillage tous modes

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A - secteur Ad
- Zonage UM - secteur UMe
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Boisé Classé en prolongement des espaces de boisements du plateau des Higonnieres, de la Prunière...
- Espace Paysager à Protéger sur les petits boisements et ensembles paysagers au Sud de la Chapelle de Bethléem et de la Rivetière...
- Espace Paysager à Protéger sur les prairies et bois humides du sud de la commune
- Emplacements réservés pour liaisons modes actifs: n° 5-6 Plateau du Gras - Pré de Varade, n° 5-12 La Noé - Château du Pé, n° 5-37 - Prinzé Sud/Rue de la Métairie, n° 5-50 - La Rivetière...
- Emplacements réservés pour aménagements viaires : n° 5-14 - Rues Moulin Rothard/J. Bertreux...

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

7. Les espaces agricoles à proximité de la zone urbaine



La Noé du Pé

Après une forte diminution des surfaces agricoles depuis 2 décennies, l'évolution de la surface exploitée s'est stabilisée, elle représente un peu plus de 30 % du territoire communal. La majorité des terrains en situation de friches récentes est localisée à la périphérie des secteurs urbanisés.

Des espaces actuellement agricoles dans lesquels la pérennité de l'activité n'est pas assurée pour différentes raisons (enclavement entre urbanisation proche et infrastructures, morcellement etc.) sont situés dans les secteurs suivants :

- Le Bigand Est ;
- La Noé du Pé ;
- Rue de l'Hommeau.

8. Le Sud du Surchaud



Rue des Petites Landes/CR9

Sain-Jean-de-Boiseau s'est inscrit depuis plusieurs années dans la politique métropolitaine de développement de l'habitat adapté permettant l'ancrage territorial des gens du voyage (scolarisation des enfants, recherche d'emploi...).

Un secteur est identifié au sud du Surchaud.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver de toutes possibilités de mutation vers un usage autre qu'agricole à court et moyen terme sans compromettre le développement urbain à très long terme
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Améliorer les déplacements modes actifs

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A - secteur Ao
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les prairies humides du Bigand
- Emplacements réservés pour liaisons modes actifs: n°5-25 - La Noé du Pé, n°5-38 Chemin du Bigand - Rue de la Poterie...

- Offrir les conditions d'un parcours résidentiel pour les gens du voyage tout en l'encadrant afin de limiter le mitage de l'espace agricole
- Encadrer les possibilités d'extension dans les sites de taille et de capacités d'accueil limitées

- Zonage A - secteur Acl - sous-secteur Acl2

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Cœurs historiques et centralités

9. Centre bourg



Avenue du Onze Novembre

Le bourg de Saint-Jean est venu s'implanter sur une ligne de crête nord-sud. Le bâti est installé en alignement le long de plusieurs rues : la rue du Cartron, la rue du Prieuré et la rue du Landas. À l'entrée Est du bourg, les habitations mitoyennes sont implantées à flanc de coteau et présentent une façade urbaine continue en surplomb du vallon boisé.

Le parc ancien du bourg est doté d'une forte identité patrimoniale avec un patrimoine bâti intéressant. Les maisons de rues du bourg constituent les habitations historiques autour desquelles le bourg s'est développé. Les bâtiments sont souvent antérieurs au XIX^e siècle, en RDC ou R+1 et comptent des habitations rurales et quelques bâtiments agricoles.

Le développement urbain s'est fait dans un premier temps entre la rue du Landas et la rue des Violettes. Plusieurs équipements publics et commerces ont été construits entre ces rues.

Le long de la rue du Landas, l'urbanisation a intégré un ancien hameau au sud du bourg (Le Landas). Ainsi on retrouve une typologie bâtie mixte avec des anciens bâtiments artisanaux, du bâti groupé en alignement sur rue et des habitations sans mitoyenneté implantées en retrait de la voie.

Parmi le patrimoine remarquable du bourg, on peut citer :

- L'église datant, pour ses parties les plus anciennes, c'est-à-dire le clocher, du XII^e siècle (1160).
- Une ancienne demeure, située à proximité de l'église ; il s'agit du prieuré ou de l'ancienne cure.

La mutation de la forme urbaine s'est engagée depuis quelques années, notamment via l'opération en entrée de ville sur le nord de la Rue Charles de Gaulle, et a vocation à se poursuivre notamment sur le Sud de la même rue.

Un corridor écologique permettant la « Connexion entre les marais de l'Acheneau et la Loire » longe le centre-bourg de Saint-Jean-de-Boiseau. Une attention particulière devra être portée au niveau du chemin de la Clotais afin d'éviter toute coupure du corridor par l'urbanisation.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Développer la centralité existante et affirmer le rôle fédérateur du bourg de Saint-Jean afin de faire émerger une réelle identité locale
- Permettre une intensification du tissu existant dans le respect du tissu environnant
- Protéger le patrimoine architectural et les ambiances de centre ancien
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti afin qu'il s'intègre dans la dynamique du renouvellement urbain
- Favoriser la diversité des formes bâties
- Favoriser le renouvellement urbain pour limiter la consommation des espaces agro-naturels
- Favoriser le développement de la mixité fonctionnelle
- Permettre l'extension des équipements publics de proximité
- Polariser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social
- Préserver les continuités marchandes
- Préserver les espaces naturels et l'ambiance paysagère à proximité des zones urbanisées
- Préserver et restaurer les corridors écologiques permettant la « Connexion entre les marais de l'Acheneau et la Loire »
- Assurer le maillage à l'échelle du quartier
- Favoriser la mixité sociale

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMa avec hauteur graphique maximale « R+1+couronnement » et quelques épannelages « R+2+couronnement » notamment rue du Huit Mai, rue de la Communale et rue du Landas
- Secteur patrimonial: UMap avec un couronnement sous forme de combles obli-gatoire
- Polarité commerciale de proximité avenue du Onze Novembre et rue du Prieuré
- Linéaire commercial strict avenue du Onze Novembre et linéaires commerciaux souples rue du Prieuré
- Espace Paysager à Protéger sur l'ensemble paysager rue des Bruyères
- Emplacements réservés pour liaisons modes actifs: n°5-16 – rue de Bethleem, n°5-17 – rues du Prieuré/de la communale, n°5-20 – Rue Charles de Gaulle/ chemin de la Bataille de Verdun
- Emplacements réservés pour extension d'équipements publics: n°5-18 – Ecole Robert Badinter, n°5-23 – complexe sportif des Genêts...
- Emplacement réservé pour espaces verts: n°5-26 – chemin de la Clotais
- Orientations d'Aménagement et de Programmation pour encadrer le renouvellement urbain du bourg: OAP du Centre bourg et de Charles de Gaulle 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Cœurs historiques et centralités

10. Secteurs de confortement de la centralité



Le Verger

La politique menée depuis plus de 20 ans vise à étoffer le bourg de Saint-Jean-de-Boiseau dans un contexte de fortes contraintes environnementales sur le territoire communal.

Outre quelques secteurs mutables en entrée de ville, le bourg dispose d'espaces non urbanisés à proximité des commerces, services et équipements. Ainsi, les secteurs du Verger et des Ormes constituent un potentiel de développement à moyen terme.

Par ailleurs, certaines parcelles étendues présentent une opportunité pour le développement de logements diversifiés en confortement de la centralité.

Néanmoins, quelques éléments intéressants d'un point de vue paysager, écologique et/ou hydrologique seront à préserver, notamment au niveau du ruisseau du Clotais.

Secteurs résidentiels et tissus pavillonnaires

11. Secteurs pavillonnaires



Rue de la Rigaudière

La zone pavillonnaire couvre l'ensemble des extensions du centre bourg, depuis les années 1960 jusqu'aux opérations plus récentes des années 2010.

L'urbanisation s'est étalée principalement vers l'est sous forme d'opérations d'ensemble ou de parcelles individuelles le long de la VM58. Une continuité urbaine entre le bourg de Saint-Jean et Boiseau s'est ainsi formée intégrant des hameaux comme la Noé mais sans pour autant créer des lieux de vie structurants.

L'Hommeau s'est également développé sur une logique d'implantation linéaire le long des voies. Il est en relation directe avec les opérations groupées du secteur des Sables Rouges sur la commune de La Montagne. Sans qu'il y ait de véritables liens urbains avec les lotissements voisins préexistants, des opérations similaires sont venues petit à petit combler les espaces libres.

Par ailleurs, différentes opérations de lotissement se sont construites à l'est du bourg : la Chesnaie, le Clos de la Poterie et le Verger. Elles ont permis d'étoffer la structure urbaine en valorisant des vides générés par les extensions linéaires ou en se greffant en continuité des équipements du bourg. Ce développement s'est parfois accompagné de la structuration d'une trame végétale.

Au sud-ouest du bourg ancien, des opérations d'habitat ont été réalisées le long du ruisseau des Ondains. Elles sont composées de plusieurs types de logements : isolé, mitoyen, groupé et intermédiaire. Elles ont une organisation viaire et une implantation parcellaire interne. Elles forment un tissu urbain plus lâche que le noyau ancien.

.../...

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Poursuivre et compléter le développement de l'habitat à proximité de la centralité
- Permettre une intensification du tissu existant par des formes urbaines diversifiées
- Affirmer la place de la nature en ville
- Accompagner le renouvellement urbain en continuité avec le tissu existant
- Favoriser le développement de la mixité fonctionnelle
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer les corridors écologiques permettant la « Connexion entre les marais de l'Acheneau et la Loire »
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Assurer le maillage à l'échelle du quartier
- Favoriser la mixité sociale
- Encadrer la qualité environnementale des projets au sein de l'enveloppe urbaine en favorisant la biodiversité

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMc avec hauteur graphique maximale « R+1+couronnement »
- Zonage 1AUM – secteur 1AUMc avec hauteur graphique maximale « R+1+couronnement »
- Espace Paysager à Protéger sur les boisements en bordure du chemin de la Clotais
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides en frange du chemin de la Clotais (inventoriée comme ripisylve)
- Emplacement réservé pour liaisons modes actifs: n°5-32 – rue Charles de Gaulle
- Emplacement réservé pour mixité sociale: n°59 – Rue du Landas, n°80 – Rue du Landas
- Orientations d'Aménagement et de Programmation pour encadrer et définir le projet d'aménagement des secteurs du Verger et des Ormes 

- Préserver le gabarit de type pavillonnaire tout en permettant l'évolution des formes bâties
- Accompagner la poursuite de la mutation engagée en encadrant les divisions parcellaires pour améliorer la qualité du cadre de vie (intimité et ensoleillement des jardins...) et le fonctionnement urbain (accès, réseaux...)
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Proposer une urbanisation raisonnée prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides
- Prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant en préservant et mettant en valeur les éléments de patrimoine et petit patrimoine bâti repérés
- Assurer le maillage à l'échelle du quartier
- Favoriser la mixité sociale

- Zonage UM – secteur UMd – sous-secteur UMd1
- Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur quelques zones humides isolées inventoriées dans le tissu pavillonnaire
- Patrimoine bâti: manoir de la Cruaudière, auberge du Chat qui Guette, château-villa rue des Primevères, moulin de la Rochelle...
- Petit patrimoine bâti: calvaires rue des Charreaux ou rue de la Croix Truin ...
- Emplacements réservés pour réalisation d'une voirie: n°5-35 – rue de la Croix Truin, n°5-186 – rue de la Fenêtre
- Emplacements réservés pour mixité sociale: n°61 – rue de la Croix Truin, n°51 – à l'angle des rues des Charreaux et de la Rigaudière, et n° 63 à la Belle Etoile

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

.../...

Certaines parcelles étendues laissent présager la possibilité de divisions parcellaires et présentent ainsi une opportunité pour le développement de logements diversifiés.

Le développement pavillonnaire de la commune s'est globalement fait dans le respect du patrimoine local, un certain nombre de châteaux restent présents au sein du tissu pavillonnaire. On peut notamment citer le manoir de la Cruaudière qui daterait du XVII^e siècle (1638); il se trouve aujourd'hui encerclé par la zone pavillonnaire du même nom.

Les éléments du patrimoine témoignant de la vie rurale et de certains modes de faire locaux sont également à noter: moulins-tours, puits... En outre, quelques calvaires permettent d'appréhender la part du religieux dans la vie d'autrefois, mais également le tracé ancien des rues et routes.

Hameaux

12. Boiseau



Rue du Commerce

À l'image des villages ligériens, le bâti de Boiseau s'est structuré à flanc de coteau. Les parcelles sont très étroites en façade de rue mais très profondes. Les habitations sont construites à l'alignement. Les constructions implantées en haut de coteau offrent des vues sur la Loire. Il est naturellement tourné vers la commune de La Montagne.

L'ensemble forme des îlots bâtis denses avec une frange bâtie étanche permettant très peu de communication avec le cœur de l'îlot souvent occupé par des jardins privatifs. Seules quelques constructions viennent s'installer à l'intérieur de ces îlots par une desserte privée.

Parmi les constructions remarquables, on compte les demeures formant un alignement sur l'ancien quai au nord, quelques corps de ferme, des villas et maisons ouvrières de type « montagnard » du XIX^e siècle et un édifice de grande importance: le Château de Port Navalo datant du XVIII^e siècle, comprenant, dans ses épais murs de clôture enserrant un jardin suspendu, le vestige d'un ancien bureau de douane du Port de Boiseau.

Par ailleurs, les structures familiales (fermes et surtout borderies) se développent autour de cours ou de courettes donnant souvent sur la voie publique.

Le site de la Clavelière, au nord-est de Boiseau, est en grande partie maintenu tel quel (jardins potagers) avec la volonté de profiter de sa situation de belvédère.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Contenir le hameau dans son enveloppe urbaine
- Préserver les espaces agro-naturels en évitant le mitage et en contenant l'enveloppe urbaine
- Veiller au développement très modéré du hameau au sein de l'enveloppe urbaine dans le respect du tissu existant et de l'environnement naturel
- Préserver les caractéristiques urbaines du hameau
- Préserver les espaces naturels et l'ambiance paysagère à proximité des zones urbanisées
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant en préservant et mettant en valeur les éléments de patrimoine et le petit patrimoine bâti repéré
- Permettre l'exploitation et l'entretien des réseaux
- Assurer le maillage à l'échelle du hameau
- Favoriser la mixité sociale

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM – secteur UMe
- Secteur patrimonial: UMep avec épannelages sur les gabarits typiques du patrimoine identifié
- Zonage N – secteur NI
- Espace Paysager à Protéger sur l'ensemble paysager de Port Navalo
- Patrimoine bâti: Château de Port Navalo
- Petit patrimoine bâti: puits, murs d'enceinte...
- Emplacements réservés pour liaisons modes actifs: n°5-24 - rue du Port à Gérard, n°5-33 - La Clavelière
- Emplacement réservé pour aménagement d'un chemin d'exploitation du réseau eaux usées : n°5-66 - Port Navalo - Galissonnière
- Emplacement réservé pour mixité sociale: n°62 rue de la Perche
- Orientations d'Aménagement et de Programmation pour préserver l'ambiance paysagère de La Clavelière 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Hameaux

13. La Telindière



Rue Abbé Henri Garnier

La Télindière était à l'origine un hameau de pêcheurs tout comme Port-Lavigne à Bouguenais. Aujourd'hui, relié au bourg du Pellerin par une urbanisation linéaire, le hameau reste encore bien individualisé du bourg de Saint-Jean malgré une urbanisation diffuse autour.

La manière dont s'est opérée l'urbanisation a contribué à délimiter un cœur d'îlot non bâti à l'arrière des maisons.

Parmi les constructions remarquables, on compte les demeures donnant sur l'ancien « quai » au nord, quelques corps de ferme et quelques demeures bourgeoises.

Un petit boisement à l'ouest de l'espace enclavé permettra de garantir un espace tampon entre les fonds de parcelles privatives et la future opération d'habitat.

14. Les autres secteurs de hameaux



Rue du Surchaud

La commune s'est historiquement développée autour des hameaux agricoles (« La Noé », « Le Surchaud », « La Rivetière », « L'Hommeau »).

Le noyau d'origine de chacun de ces hameaux apparaît globalement comme une entité cohérente aux limites aisément identifiables. Ils se singularisent par une relative densité du bâti alliant petites parcelles et parfois de la mitoyenneté.

Toutefois, l'urbanisation entreprise ces dernières années aux abords de ces secteurs est plutôt en rupture avec les structures traditionnelles. L'étirement progressif le long des voies, consommateur d'espace et souvent improductif en terme d'espace collectif, s'est peu à peu substitué à l'organisation historique plus dense. Quelques stigmates naturels persistent au sein du tissu (haies, mares...).

Quelques hameaux de taille plus mesurée ou écarts ponctuent le territoire communal : « La Chaumière », « La Prunière ».

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Organiser l'urbanisation de l'espace enclavé au sein d'un tissu linéaire
- Préserver les espaces agro-naturels non-enclavés en évitant le mitage et en contenant l'enveloppe urbaine
- Encadrer le développement dans le respect du tissu existant et de l'environnement naturel
- Préserver les caractéristiques urbaines du hameau
- Préserver le gabarit de type pavillonnaire tout en permettant l'évolution des formes bâties
- Accompagner la poursuite de la mutation engagée en encadrant les divisions parcellaires pour améliorer la qualité du cadre de vie (intimité et ensoleillement des jardins...) et le fonctionnement urbain (accès, réseaux...)
- Préserver les espaces naturels et l'ambiance paysagère à proximité des zones urbanisées
- Prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant en préservant et mettant en valeur les éléments de patrimoine bâti et le petit patrimoine bâti repéré
- Assurer le maillage à l'échelle du hameau
- Favoriser la mixité sociale

- Contenir les hameaux et écarts dans leur enveloppe urbaine
- Préserver les espaces agro-naturels en évitant le mitage et en contenant l'enveloppe urbaine
- Veiller au développement très modéré au sein de l'enveloppe urbaine dans le respect du tissu existant et de l'environnement naturel
- Préserver le gabarit de type pavillonnaire tout en permettant l'évolution des formes bâties
- Accompagner la poursuite de la mutation engagée en encadrant les divisions parcellaires pour améliorer la qualité du cadre de vie (intimité et ensoleillement des jardins...) et le fonctionnement urbain (accès, réseaux...)
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Proposer une urbanisation raisonnée prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides
- Prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant en préservant et mettant en valeur les éléments de patrimoine bâti repéré

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMe
- Secteur patrimonial: UMep avec épannelages sur les gabarits typiques du patrimoine identifié
- Zonage UM - secteur UMd - sous-secteur UMd1
- Zonage 1AU - secteur 1AUMd - sous-secteur 1AUMd1
- Zonage N - secteur NI
- Patrimoine bâti: maison bourgeoise rue de la Loire...
- Petit patrimoine bâti: puits, murs d'enceinte et calvaires...
- Emplacement réservé pour accès au cœur d'îlot: n°5-10 - rue de la Loire
- Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer et définir le projet d'aménagement de La Telindière 

- Zonage UM - secteur UMe
- Zonage UM - secteur UMd - sous-secteur UMd1
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur quelques zones humides isolées inventoriées dans le tissu existant
- Patrimoine bâti: maison chemin de la Chaumière

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS **AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**

DESCRIPTION DU SITE

15. La zone d'activités du Landas



Le Landas

Située en entrée de ville, avec un accès direct sur la RD723, la zone du Landas s'étend sur environ 14 hectares.

Elle dispose d'un potentiel d'accueil à vocation artisanale dont le développement est conditionné à la prise en compte des zones humides dans le cadre d'une méthode ERC (éviter, réduire, compenser) qui permettra d'affiner un projet d'aménagement global.

16. Activité isolée entrée de bourg Sud



Rue des Ormes

Un îlot au sud du bourg accueille une activité de cuisiniste, répondant au critère d'artisanat de proximité. Cette entreprise est bordée par une haie qui garantit son insertion paysagère.

17. La zone industrielle de Basse-Indre



Basse-Indre

Le site de Arcelor-Mittal situé en rive droite de la Loire compte quelques bâtiments à l'intérieur du périmètre communal, l'essentiel de la zone figure sur la commune d' Indre.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Poursuivre l'accueil d'activités artisanales de proximité
- Confirmer le caractère boisé de l'espace tampon entre la zone d'activité économique et la zone agricole
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Permettre la gestion et l'usage régulé des milieux naturels en prévoyant une souplesse de gestion pour les boisements
- Proposer une urbanisation raisonnée prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides
- Faciliter les déplacements modes actifs

- Poursuivre l'accueil d'activités artisanales de proximité
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

- Préserver les zones d'activités industrielles en interdisant toutes les autres destinations économiques concurrentielles.

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEm
- Zonage N - secteur Nf
- Espace Paysager à Protéger sur les boisements de la zone tampon au niveau du giratoire du Landreau
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides inventoriées essentiellement comme prairies humides
- Emplacement réservé pour liaisons modes actifs: n° 5-51 - rond-point du Landreau - impasse des Forgerons

- Zonage UE - secteur UEm
- Espace Paysager à Protéger sur la haie de la rue des Ormes

- Zonage UE - secteur UEi

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

DESCRIPTION DU SITE

18. La salle des fêtes et les équipements sportifs



Rue du Stade

La salle des fêtes, située à l'est de la Prinzé, se développe dans un environnement naturel de qualité.

Elle se trouve dans un secteur d'équipements regroupant également les terrains de sport, ainsi que le terrain de tir à l'arc.

19. Le Pôle funéraire



Site du Pôle funéraire

Le pôle funéraire est composé d'un cimetière paysager et d'un crématorium doté des équipements nécessaires à leur fonctionnement, notamment les aires de stationnement. Situé en Sud Loire, aux portes du Pays-de-Retz, il participe au rééquilibrage de l'offre sur le territoire de l'agglomération.

Les franges du pôle assure la continuité écologique avec le secteur agro-naturel environnant.

En outre, au sein du secteur, sont identifiées les zones humides qui ont été préservées ou restaurées dans le cadre du projet.

20. Le Bigand Ouest



Le Bigand Ouest

La commune accueille l'Institut Médico-Educatif (IME) Pierre de Lune depuis quelques années sur le site du Landas.

Cet établissement a pour mission d'accueillir des enfants et adolescents handicapés.

Afin d'améliorer l'accessibilité aux différents services du centre-bourg et ainsi de faciliter l'insertion du public accueilli, l'IME a pour projet de se développer sur le secteur du Bigand Ouest.

Le secteur est entouré de haies intéressantes qui permettront s'assurer la transition avec le tissu pavillonnaire environnant.

Par ailleurs, le secteur présente des enjeux connus ou à confirmer en matière de zones humides, où le développement urbain pourra s'envisager sous condition de respecter la doctrine « Eviter-Réduire-Compenser ».

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre l'accueil d'équipements publics structurants
- Permettre le développement des espaces naturels à vocation d'équipements de loisirs de plein air
- Confirmer le caractère naturel de la zone d'équipements et constituer un tampon avec le secteur d'habitat environnant
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Faciliter les déplacements modes actifs

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage US
- Zonage N - secteur NI
- Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les étangs et mares et leurs bordures humides autour de la salle des fêtes
- Emplacement réservé pour liaisons modes actifs : n° 5-46 - rues de la Métairie/ de la Coulée

- Permettre l'accueil d'équipements publics structurants
- Préserver toute possibilité de mutation vers un usage autre qu'agricole à court et moyen terme sans compromettre le développement urbain à très long terme
- Confirmer le caractère naturel de l'espace tampon entre la zone d'équipement et la zone agricole afin d'optimiser l'insertion paysagère de l'équipement
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Proposer une urbanisation raisonnée prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides

- Zonage US
- Zonage A - secteur Ao
- Zonage N - secteur Nn
- Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides conservées et restaurées dans le cadre du projet

- Permettre l'accueil d'équipements publics d'intérêt général
- Préserver toute possibilité de mutation vers un usage autre qu'agricole à court et moyen terme sans compromettre le développement urbain à très long terme
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Proposer une urbanisation raisonnée prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides

- Zonage 1AU - secteur 1AUS
- Zonage A - secteur Ao
- Espace Paysager à Protéger sur les haies identifiées dans le secteur en raison de leur valeur patrimoniale
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides inventoriées à l'ouest du secteur
- Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer et définir le projet d'aménagement du Bigand 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS **AUX ÉQUIPEMENTS**

DESCRIPTION DU SITE

21. Aire d'accueil des gens du voyage



Chemin de la Coulée

En application du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, la commune de Saint-Jean-de-Boiseau dispose d'une aire d'accueil des gens du voyage d'une capacité de 6 emplacements.

Une zone humide se poursuit sur la frange sud du secteur.

22. Station d'épuration



Chemin des Ondains

La commune de Saint-Jean-de-Boiseau est l'une des communes de la métropole a disposé d'une station d'épuration.

Le boisement situé rue des Genêts assure un tampon avec la zone habitée au sud.

23. Déchetterie



Rue de la Poterie

La commune de Saint-Jean-de-Boiseau est l'une des communes de la métropole a disposé d'une déchetterie.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Offrir les conditions d'un parcours résidentiel pour les gens du voyage
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage US - secteur USgv
- Espace Paysager à Protéger sur les prairies humides chemin de la Coulée des Landes

- Prendre en compte les équipements et constructions techniques conçus pour le fonctionnement des réseaux et/ou services urbains
- Confirmer le caractère boisé de l'espace tampon entre la station d'épuration et la zone habitée
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

- Zonage UE - secteur UEi
- Espace Boisé Classé sur le boisement rue des Genêts

- Permettre les équipements et constructions techniques conçus pour assurer une mission de service public

- Zonage UE - secteur UEm

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONES D'EXTENSIONS URBAINES FUTURES

DESCRIPTION DU SITE

24. Pierres Blanches 2



Pierres Blanches 2

Le secteur des Pierres Blanches 2 couvre une superficie d'environ 6 ha. Sa localisation en continuité du tissu existant et des équipements sportifs en fait un secteur en devenir intéressant à proximité d'une desserte en transports en commun.

Ce site est actuellement exploité par une activité agricole professionnelle à hauteur de la moitié. Le reste est destiné à une agriculture dite de « loisirs », à des parcs et jardins ou à des sites en cours d'enrichissement. Ainsi, la réflexion devra porter à la fois sur la constitution d'un secteur d'aménagement urbain et sur la relocalisation de l'activité agricole.

Ce secteur présente des enjeux connus ou à confirmer en matière d'écologie et/ou de zones humides, où le développement urbain pourra s'envisager sous condition de respecter la doctrine « Eviter-Réduire-Compenser ». Un arbre remarquable a été décelé en limite nord du site. Il s'agit d'un vieil arbre présentant un ou plusieurs cavités pouvant être occupées par des oiseaux ou chauves-souris protégées.

25. La Prinzé



La Prinzé

Inscrit dans un tissu résidentiel, l'îlot de la Prinzé couvre une superficie d'environ 3 ha. Il est scindé en deux par la rue de la Prinzé qui assure un accès rapide à la RD723.

En continuité du bourg sur la frange sud de la VM58, à proximité d'une desserte en transports en commun, ce site est intéressant pour développer un futur quartier d'habitat dans un environnement qualitatif.

Ce site est actuellement essentiellement destiné à une agriculture dite de « loisirs », à des parcs et jardins ou à des sites en cours d'enrichissement. Peu d'activité agricole professionnelle y est présente.

Ce secteur, notamment la partie ouest, présente des enjeux connus ou à confirmer en matière d'écologie et/ou de zones humides, où le développement urbain peut s'envisager sous condition de respecter la doctrine « Eviter-Réduire-Compenser ».

26. La Clavelière



La Clavelière

Le secteur à l'entrée de La Clavelière couvre une superficie d'environ 0,5 ha. Sa localisation à proximité de Boiseau en fait un secteur en devenir intéressant.

Ce secteur permettra d'assurer une continuité urbaine avec les équipements publics existants (parking, aire de jeux) dans un environnement qualitatif.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins de production de logements
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Proposer une urbanisation raisonnée prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides
- Prévoir les déplacements modes actifs

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage 2AU
- Espace Paysager à Protéger sur la haie entre le rue du Stade et l'allée du Manoir (dont un des arbres a été inventorié comme habitats à enjeux avérés hébergeant des espèces remarquables et/ou légalement protégées)
- Espace Paysager à Protéger les zones humides en cultures et fourrés localisées en tête de bassin
- Emplacements réservés pour liaisons modes actifs : n° 5-41 et n° 5-48 - rue du Vieux Four...

- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins de production de logements
- Accompagner la dynamique urbaine
- Encadrer la qualité environnementale des projets d'extension en favorisant la biodiversité
- Proposer une urbanisation raisonnée prenant en compte les éléments naturels à protéger, notamment des zones humides
- Améliorer le maillage piéton
- Favoriser la mixité sociale

- Zonage 2AU
- Zonage 1AU - secteur 1AUM - sous-secteur 1AUMc
- Espace Paysager à Protéger sur les zones humides en cultures et fourrés localisées en tête de bassin
- Orientation d'Aménagement et de Programmation pour définir le projet d'aménagement du secteur de La Prinzé Est 

- Prévoir une urbanisation échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins de production de logements

- Zonage 2AU



Siège de Nantes Métropole:

2, Cours du Champ de Mars - 44923 Nantes Cedex 9 - Tél. 02 40 99 48 48